



UDSKRIFT

Plan og Miljøudvalget

den 8. oktober 1998 kl. kl. 10.00

i Udvalgsværelset, Teknisk Forvaltning

Mødedeltagere: Ove Scheel, Kurt Jensen, Per Bille Henriksen, Bente Nielsen, Birgit Madsen.

Fraværende:

Mødet slut: kl. 13.30

Ove Scheel (sign)

Kurt Jensen (sign)

Per Bille Henriksen (sign)

Bente Nielsen (sign)

Birgit Madsen (sign)

Indholdsfortegnelse

Sag	Emne J.nr.
------------	-----------------------

Sag nr. 130 Lokalplan 79 for Nordkajen, endelig vedtagelse
Journal nr.: 01.02.05P16/79 - aw

Sag nr. 131 Lokalplan for Slåenbjerg huse. Endelig vedtagelse
Journal nr.: 01.02.05P16/82 - AW

Sag nr. 132 Placering af daginstitutioner 1998 - 1999
Journal nr.: 01.02.05P15/3965 - aw

Sag nr. 133 Facaderenovering af Jyske Bank, Østergade 13-15
Journal nr.: 01.02.05G01/3903 - aw

Sag nr. 134 Analyse af detailhandelen i Frederiksborg Amt
Journal nr.: 24.02P22/278/1998 - pf

Sag nr. 135 Ansøgning om dispensation fra Lokalplan nr. 69 til fældning af et af de på
lokalplanens kort nr. 2 registrerede træer
Journal nr.: B 253 / 97

Sag nr. 136 Forvaltningen orienterer

Sag nr. 137 Eventuelt

LUKKET MØDE

Sag nr. 138 Mageskifteaftale
Journal nr.: 13.06.01G01/3794 - pf

Sag nr. 139 Eventuelt

Sag nr. 130

Lokalplan 79 for Nordkajen, endelig vedtagelse

Journal nr.: 01.02.05P16/79 - aw

Lovgrundlag: Planloven, kommuneplanen

Sagsfremstilling: Lokalplanforslaget for Nordkajen (lokalplan 79) har været i høring i perioden 14. juli - 8. september 1998. I løbet af høringsperioden er indkommet 6 skriftlige indsigelser/bemærkninger til forslaget. Endvidere har landsplanafdelingen indtelefoneret bemærkninger til forslaget.

Indsigelserne/bemærkningerne gennemgås i det følgende:

1) Egnsmuseet Færgegaarden har ingen indsigelser mod lokalplanforslaget og bemærker, at der ikke er noget der tyder på, at der er fortidsminder på det lokalplanlagte areal. Skulle der imidlertid dukke jordfaste fortidsminder op, skal museet straks underrettes herom.

Teknisk Forvaltning anbefaler, at museets bemærkninger tages til efterretning.

2) Mangor og Nagel, der i samarbejde med Teknisk Forvaltning har udarbejdet lokalplanforslaget, har anmodet om følgende ændringer i lokalplanen:

- Den generelle gulvkote ønskes ændret fra 2.8 m til ca. 2.6 m af hensyn til adgangsforholdene, ramper med videre. Gulvkoten i lejemålet angivet i § 3.2 ønskes fastlagt til ca. 2.0 m, idet lejemålet betjenes fra fortovsniveau.
- Det nævnte minimumsareal på 100 m² til formål angivet i § 3.2 ønskes ændret til ca. 60-70 m² i h.t. de sidste aftaler. Et 100 m² lejemål vil reducere boligantallet med én bolig.
- Den østlige stipassage gennem bebyggelsens sydfløj ønskes sløjfet. Handicapparkeringspladser bevares og forbedres hermed. (Mangor og Nagel har oplyst, at der ved sti-gennemgangen kun vil være plads til 2 handicap-parkeringspladser. Hvor stien nedlægges vil der være plads til 5. Alt i alt 5 handicapparkeringspladser ved promenaden.)

Mangor og Nagel ønsker endvidere at sikre sig, at terrænregulering af havearealerne kan finde sted i overensstemmelse med skitserne på lokalplanbilag nr. 4.

Teknisk Forvaltning anbefaler

- at gulvkoten ændres i overensstemmelse med det ønskede,
- at butiksarealet i bebyggelsens sydøstlige hjørne fastsættes til mellem 60 og 100 m² og markeres på kortbilaget som et særligt byggefelt

- at den østlige stipassage sløjfes, idet der ikke er behov for to stipassager så tæt på hinanden.
- at § 5.2 ændres som følger: *Der anlægges areal til parkering svarende til ca. 1,5 p-pladser pr bolig indenfor det på planbilag 2 markerede areal. Herudover kan tillades op til 6 parkeringspladser, der reserveres for handicappede beboere med invalidebil. (Med denne formulering kræves en særlig tilladelse, hvorved forvaltningen får mulighed for at vurdere beliggenhed og antal af handicapparkeringspladser.)*
- at der tilføjes en bestemmelse (§ 9.8) om, at terrænregulering skal ske i overensstemmelse med de principper, der er vist med terrænsnit på planbilag 4.

3) Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur i Frederikssund bemærker, at man er enig i, at der ikke skal tillades unødigt biltrafik på havnepromenaden, hvilket kan hindres ved praktiske foranstaltninger (pullerter eller lign.). Foreningen mener i øvrigt, at lokalplanen vil resultere i et godt og smukt byggeri.

Teknisk Forvaltning anbefaler, at foreningens bemærkninger tages til efterretning.

4) Frederiksborg Amt, Teknik og Miljø, har med brev af den 4. september 1998 gjort indsigelse mod lokalplanforslaget. Indsigelsen begrundes med, at lokalplanen ikke indeholder en vurdering af lokalplanens konsekvenser for EF-fuglebeskyttelsesområdet i Roskilde Fjord, hvilket kræves ifølge Bekendtgørelse nr. 408 af 25. maj 1994. Ligeledes har Amtet telefonisk gjort opmærksom på, at man ønsker, at lokalplanområdet indsnævres til kun at omfatte landarealer, idet en lokalplan ikke kan fastsætte bestemmelser for vandarealer.

Teknisk Forvaltning har som følge af indsigelsen bedt konsulentfirmaet Ornis Consult om at foretage den ønskede vurdering. Firmaets vurdering er herefter fremsendt til Amtet sammen med et kortbilag, der viser det indskrænkede lokalplanområde.

Amtets Udvalg for Teknik og Miljø har med brev af den 22. september 1998 trukket sin indsigelse tilbage, under forudsætning af, at konsekvensvurderingen vedr. fuglebeskyttelse samt den nye lokalplanafgrænsning indarbejdes i lokalplanen.

Teknisk Forvaltning anbefaler, at miljøvurderingen og den nye lokalplanafgrænsning indarbejdes i lokalplanen.

5) Frederikssund Lystbådehavn har gjort indsigelse mod lokalplanen for så vidt angår den foreslåede disposition af havnearealet. Man finder, at lokalplanen ikke er i overensstemmelse med helhedsplanen for havnen samt Regionplanen, som henholdsvis angiver, at arealet langs Nordkajen og indersiden af Vestmolen disponeres til større, hjemmehørende fartøjer og at havnearealerne forbeholdes gæstesejlere. Lokalplanen åbner derimod (på side 5) mulighed for etablering af et ikke nærmere

angivet antal faste bådpladser, hvilket understøttes af illustrationsbillet.

Frederikssund Lystbådehavn opfordrer til, at antallet af faste pladser til almindelige lystbåde fastholdes på de nuværende 10 stk.

Teknisk Forvaltning anbefaler, at lokalplanens illustration på side 5 bringes i overensstemmelse med lokalplanens beskrivelse og illustrationerne i Helhedsplanen for Havnen, hvoraf det fremgår, at bådene på sydsiden af Nordkajen fortrinsvis er større fartøjer.

Forvaltningen bemærker endvidere, at indretning, udlejning m.m. af vandarealer ikke kan reguleres ved en lokalplan, hvorfor disse spørgsmål må tages op på et senere tidspunkt. Antallet af faste bådpladser skal ved den lejlighed forhandles på plads med Frederiksborg Amt.

6) _____ indehaver af en ejerlejlighed på Bruhnsvej _____, gør indsigelse mod lokalplanen, idet det planlagte byggeri på Nordkajen vil tage en del af hans fjordudsigt. Han mener byggeriets max. højde på 8,5 m er for stor, og at der i stedet højst burde opføres boliger i 1 plan og en højde af max. 3,75 m.

Han finder i øvrigt lokalplanproceduren urimelig og udemokratisk, idet der er udarbejdet lokalplanforslag på grundlag af et færdigt projekt, hvorved entreprenøren stilles i udsigt, at dette projekt kan opføres uden nævneværdige ændringer. Han finder, at lokalplanens offentlige høring dermed bliver "et spil for galleriet", og man ikke har reel mulighed for at blive hørt.

Teknisk Forvaltning anbefaler, at lokalplanens bygningshøjde på max. 8,5 m fastholdes, idet dette er det normale højdemål, der tillades for bygninger i 1,5 etage. Helhedsplanen for Havnen angiver, at bebyggelsen planlægges opført i 1,5 etage. Forvaltningen vil tilskrive F.L.L. og forklare lokalplanproceduren.

7) Danmarks Naturfredningsforening vil ikke gøre indsigelse mod planforslaget, men udbeder sig svar på følgende spørgsmål:

- Findes der en oversigt over forureningens geografiske udstrækning?
- Er det muligt at sige noget om forureningsgraden og de forurenende stoffer?
- Vil forureningen blive bortgravet helt eller delvist, og hvorledes sikres det, at boligmiljøet ikke fremover vil være forurenede?

Foreningen ønsker svar så hurtigt som muligt, eventuelt i forbindelse med, at Frederiksborg Amt skal frigive arealet til boligbebyggelse.

Teknisk Forvaltning vil undersøge sagen og hurtigst mulig besvare DN.

8) Landsplanafdelingen v. _____ har den 24. september 1998 telefonisk gjort opmærksom på, at lokalplanforslaget ikke overholder Planlovens nye bestemmelser for detailhandelsområdet. Iflg. Planloven skal en lokalplan, der åbner mulighed for etablering af detailhandel, an-

give hvilken type butikker, der kan indrettes, hvor store de maksimalt må være, samt hvor stort det samlede bruttoetageareal af butikker må være indenfor lokalplanområdet.

Teknisk Forvaltning anbefaler, at lokalplanens § 3 (anvendelsesbestemmelserne) samt kortbilag 2 ændres, således at placering og omfang af butikker fremgår, i overensstemmelse med Planlovens bestemmelser. Det sydøstlige hjørne af bebyggelsen, som kan udnyttes til foreningsformål, butiksformål og lignende med særlig tilknytning til områdets beboere eller havneområdet, markeres som et særligt byggefelt på kortbilag 2. Dermed skal også en del af bestemmelserne i § 7, (bebyggelsens omfang og placering) omformuleres.

Ud over de ovennævnte ændringer har forvaltningen foretaget enkelte redaktionelle ændringer i teksten.

Bevilling: Ingen

**Økonomi og personale-
mæssige konsekvenser:** Ingen

Bilag: Lokalplanforslag med tilføjede forslag til rettelser.

Indstilling: Teknisk Forvaltning anbefaler, at lokalplanen godkendes med de ovennævnte ændringer, således at den kan fremsendes til Økonomiudvalgets og Byrådets endelige vedtagelse. Lokalplanen vil inden Økonomiudvalgets møde den 26. oktober foreligge i en færdig opsat og trykkeklar form.

Beslutninger: **Plan og miljøudvalgets møde den 8. oktober 1998:**
ad 2. Ove Scheel, Birgit Madsen, Bente Nielsen og Per Bille Henriksen kan ikke tilslutte sig en mulighed for reduktion af arealet i § 7.6 til 60 m². Udvalget indstiller, at der bliver min. 100 m² og max. 150 m². Kurt Jensen anbefaler forvaltningens indstilling. Forvaltningens øvrige indstillinger anbefales enstemmigt af udvalget.

Sag nr. 131 Lokalplan for Slåenbjerghuse. Endelig vedtagelse

Journal nr.: 01.02.05P16/82 - AW

Lovgrundlag: Planloven, kommuneplanen

Sagsfremstilling: Kuben har i samarbejde med forvaltningen udarbejdet forslag til lokalplan nr. 82 for Slåenbjerghuse. Lokalplanforslaget indebærer, at der skal foretages magelæg mellem to arealer. Det er aftalt med Kuben, at magelæg samt byggemodningsprojekt skal udarbejdes sideløbende med lokalplansagen, som en forudsætning for en hurtig behandling af lokalplansagen.
Forslaget til lokalplan nr. 82 for Slåenbjerghuse er fremlagt i høring i perioden 21. april til 16. juni 1998. Der er i alt indkommet 7 bemærkninger/indsigelser til lokalplanen. Bemærkningerne/indsigelserne gennemgås kronologisk i det følgende:

28.05. Effo KabelTV gør opmærksom på, at der i 1993 er fremført kabelTV til udstykningsområdet.

Teknisk forvaltning anbefaler, at lokalplanens § 6.2 ændres således, at muligheden for etablering af midlertidig fællesantenne indtil tilslutning til kabelTV udgår.

03.06. Færgegaarden egnsmuseum anmoder kommunen om, at der foretages en prøvegravning forud for byggemodningen af området. Dette er også tidligere anbefalet af Amtsarkæologisk Kontor i Gilleleje. Museet anmoder endvidere om, at kommunen til prøvegravningen stiller en rendegraver til rådighed en enkelt dag.

Teknisk forvaltning anbefaler, at anmodningen imødekommes.

06.06. Landinspektørerne B. Hansen og E. Jensen gør opmærksom på, at lokalplanområdet dækker flere matrikelnumre end de i § 2 nævnte. Teknisk Forvaltning har rettet matrikelfortegnelsen.

15.06. _____, gør indsigelse mod lokalplanens bestemmelser for byggeri på de yderste grunde mod Ådalen. Han er interesseret i at købe en af disse grunde og har fundet en hustype, han ønsker at bygge. Da lokalplanen kan forhindre det ønskede byggeri og den ønskede hækttype, finder han følgende restriktioner for stramme:

§ 8.1 - at tagfladen på den del af taget, der vender ud imod det omgivende terræn skal være ubrudt

§ 7.1 - at byggefeltet indenfor område A er 10 m.

§ 7.2 - at husdybden må i område A højst andrage 9 meter

§ 9.3 - at alle hække i yderste grundrække skal bestå af klippet hvidtjørn.

Han ønsker lokalplanens bestemmelser rettet således, at der ud mod Ådalen kan påbygges en vinkelstue ("karnap") med ubrudt vinduesflade til kip. Han ønsker, at karnapper og udestuer ikke medregnes til hus-

dybden på de 9 m. Endelig ønsker han hvidtjørnhækken erstattet med spirea, idet han finder hvidtjørn lidet børnevenlig og rar at klippe.

Teknisk Forvaltning anbefaler, at det i § 8.1 fastholdes, at tage i yderste grundrække skal være ubrudte. (Denne bestemmelse skal sikre områdets harmoniske afslutning mod Ådalen).

Samtidig præciseres det, (i overensstemmelse med lokalplanens illustrationsbilag) at bebyggelsen i hele lokalplanområdet består af længehuse med symmetrisk saddeltag og at vinkeltilbygninger således ikke tillades.

Lokalplanforslaget tillader tilbygning af karnapper, havestuer og lignende.

Teknisk Forvaltning anbefaler, at det præciseres, at karnapper, havestuer og lignende ikke tæller med i den tilladte husdybde, da dette i forvejen er gældende praksis ved normal byggesagsbehandling. Endvidere anbefales, at havestuer, der i karakter kan sidestilles med skure og udhuse, ligesom disse tillades at overskride byggefeltet under forudsætning af, at havestuen er uopvarmet og max. 15 m² stor. (Se § 7 stk. 1 og 2).

Vedrørende hække anbefaler forvaltningen og bygherrens landskabsarkitekt _____, at hvidtjørn fastholdes.

16.06. Frederiksborg Amt, afd. for Teknik og Miljø nedlægger ikke veto mod lokalplanen, men bemærker, at lokalplanen inddrager et område, som i regionplanen er udlagt som beskyttelsesområde (området nordvest for Grønlien grusgrav). Amtet accepterer dette, idet bebyggelsen samtidig trækkes længere væk fra Ådalen. Amtet anbefaler endvidere, at det sydligste areal ned mod åen efter lokalplanens vedtagelse tilbageføres til landzone.

Teknisk Forvaltning anbefaler, at det nævnte areal forbliver i byzone (i overensstemmelse med den gældende Kommuneplan 1997, samt at spørgsmålet om eventuel ændring af zoneforholdene i Ådalen tages op til en samlet overvejelse i forbindelse med fastlæggelse af plejeplan for Ådalen.

17.06. _____ Frederikssund, der ønsker at erhverve en grund i området, gør indsigelse mod følgende af lokalplanens bestemmelser:

§ 8.1 - at byggefeltet er 10 m, hvilket L.V. finder for smalt,

§ 8.3 - at man kun må bruge røde teglsten - L.V. ønsker, at der åbnes mulighed for flere farver samt glaserede tegl

§ 9.3 - at der skal være tjørnehæk i yderste række, hvilket L.V. ikke finder børnevenligt.

Teknisk Forvaltning anbefaler bl.a. med henvisning til ovenstående indsigelse af 15.6., at de nævnte lokalplanbestemmelser fastholdes.

22.07. NESA a/s bemærker, at luftledningen, der gennemskærer området, tidligst kan forventes fjernet i år 2003. Endvidere gør NESA opmærksom på, at Sundhedsstyrelsen anbefaler, at der ikke opføres nye boliger tæt på højspændingsluftledninger. "Tæt på" er dog ikke define-

ret, og der er ikke ført bevis for nogen skadevirkning fra magnetfelter for mennesker.

Teknisk Forvaltning anbefaler, at der indføres tekst om højspændingsledninger i redegørelsesdelen og i § 6.5, herunder, at NESA forventer at fjerne ledningerne i 2003.

Teknisk redigering

Ud over de ovennævnte ændringsforslag, har Teknisk Forvaltning forslag til yderligere justeringer i tekst og kortbilag. De fleste af justeringerne er af redaktionel karakter, men nogle af ændringerne vil give en ændret betydning.

I det tilrettede lokalplanforslag er redaktionelle ændringer markeret med *kursiv*, mens meningsforandrende ændringer er markeret med *kursiv og understregning*. Passager, der blot har flyttet plads i teksten er ikke markeret.

I det følgende gennemgås de meningsforandrende ændringer, som forvaltningen har foretaget.

- § 5.5 tilføjes, således at henstilling og parkering af campingvogne, lystbåde og lign. reguleres.
- § 6.5 tilføjes jf. bemærkninger fra NESA.
- § 7.1 udvides, så også bebyggelsens gulvkoter reguleres. Ligeledes tilføjes afsnit om havestuens placering jf. indsigelse fra
- § 7.2 ændres, således at man regulerer ejendommens bruttoetageareal i stedet for blot boligens bruttoetageareal. Det præciseres, at husdybden ikke omfatter karnapper m.m. jf. indsigelse fra
- § 7.7 ændres således, at der kræves en samlet plan for rækkehus- og dobbelthusbebyggelse med dertil hørende carporte/ garager indenfor hver sammenhængende grundrække. Dobbeltuse indenfor en sammenhængende grundrække skal således være ens.
- § 7.8 tilføjes for at forhindre garagebyggeri for tæt på vejen, hvilket kan virke visuelt forstyrrende.
- § 8.1 præciseres, så vinkelbygninger ikke tillades. Ligeledes ændres bestemmelserne vedr. kviste, så disse bliver mere forståelige. Bestemmelsen suppleres med skitser.
- § 8.3 indskræpes, så kun vingetegl tillades. Nyere falstagsten kan være meget klodsede at se på.
- § 8.4 ændres således, at farvevalg ikke skal godkendes af byrådet. (Det er unødvendigt, når farvevalget er så begrænset).

- § 8.5 ændres således, at udestuer tillades opført med metalkonstruktion. Det er som regel en elegantere løsning end træskelet.
- § 9.2 tilføjes for at undgå uheldige terrænreguleringer.
- § 9.4 tilføjes for at sikre, at yderste hæk har ensartet udseende.
- § 9.5 foreslås tilføjet, således at det sikres, at belysningen af området er blændfri.
- § 9.8 og § 10.4 tilføjes for at sikre beboelsen mod støj. Volden må nok etapedeles, da den skal etableres af materiale, der bliver til overs fra vejbyggeri i området.
- § 11.3 ændres, således at grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af friarealer og stier samt den yderste hæk i stedet for legepladser og opholdsarealer. Indtil grundejerforeningen er oprettet, forestås vedligehold af Kuben a/s.

Kortbilag

Der tilføjes nyt kortbilag 1 - matrikelkort, eksisterende forhold. De øvrige kortbilag bibeholdes med enkelte ændringer. Bl.a. ændres afgrænsningen af lokalplanområdet, således at den offentlige legeplads nord for Grønlien ikke medtages.

Magelæg m.m.

Forvaltningen har inviteret Kuben til møde den 6. oktober 1998 for at forhandle magelægget på plads. Oplægget hertil gengives i særskilt sag.

Bevilling:	Ingen
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	Ingen
Bilag:	Rettet lokalplan
Indstilling:	Under forudsætning af, at Teknisk Forvaltning på møde med Kuben den 6. oktober 1998 kan nå til enighed vedrørende magelæg med mere, anbefaler forvaltningen, at den tilrettede lokalplan videresendes til Økonomiudvalgets og Byrådets endelige godkendelse.
Beslutninger:	Plan og miljøudvalgets møde den 8. oktober 1998: § 5.5 ændres sidste linie til "lastvogne må ikke parkeres indenfor lokalplanområdet". På mødet orienterede forvaltningen om anmodning fra Kuben (efter dagsordenens udsendelse) om ændring af fig. punkter:

Byggefelterne ændres tilbage til sammenhængende tilstand (som i oprindeligt lokalplanforslag). Afstand til skel sikres ved formulering i § 7. Byggekoterne angives som retningsgivende og skal endeligt fastlægges i forbindelse med udstykningstilladelse til ejendommene.

Det tilføjes under § 4/§ 7, at der forinden udstykning og bebyggelse af ejendomme i område B og C, for hvert af områderne endeligt skal fastsættes, hvilken hustype, der opføres (række-, dobbelt- eller parcelhus) samt bebyggelsens højde og taghældning. Hustype, højde og taghældning fastsættes i forbindelse med udstykningstilladelse for den første ejendom indenfor hvert af områderne.

Intentionerne bag bebyggelsesplanen uddybes i redegørelse til lokalplanen.

PMU anbefaler forvaltningens indstilling med ovenstående tilføjelse, således at lokalplan og tilhørende kommuneplantillæg indstilles til godkendelse med forbehold for enighed med bygherren om bygge- modning og magelæg.

Sag nr. 132

Placering af daginstitutioner 1998 - 1999

Journal nr.:

01.02.05P15/3965 - aw

Lovgrundlag:

Planloven, lokalplan nr. 21, 23, 59

Sagsfremstilling:

I forbindelse med budgetforhandlingerne er der fremsat ønsker om etablering af 2 daginstitutioner, en allerede i 1998 og en i 1999. Skole- og Kulturdirektør Mogens Højenvang har bedt Teknisk Forvaltning om at udpege egnede grunde, og gør opmærksom på, at der skal bruges mellem 3500 m² og 4000 m² hertil, samt at det er væsentligt, at lokalplanerne åbner mulighed for opførelse af daginstitution.

Teknisk Forvaltning har undersøgt sagen og fundet frem til 5 mulige placeringer, se bilaget. Bortset fra _____ kræver alle placeringerne dog udarbejdelse af lokalplan.

Hvad angår en placering på arealet mellem Islebjerggård og Heimdalsvej (æblehaven ved Teknisk Forvaltning) vil dette efter forvaltningens vurdering kræve udarbejdelse af ny lokalplan samt kommuneplantillæg, hvilket forklares i det følgende:

Kommuneplanens rammer udlægger området til erhvervsformål som liberalt erhverv, administration, industri, håndværks- og lagervirksomhed. Der er således ikke åbnet mulighed for etablering af nye børneinstitutioner. (Området indeholder i dag en fritidsklub og legeplads.)

Arealet er omfattet af lokalplan nr. 23 og hører under lokalplanens delområde 3, der er udlagt til erhvervsformål som liberalt erhverv, administration, industri samt lager- og værkstedsvirksomhed og offentlige formål. Der er ikke i lokalplanens redegørelse nævnt muligheden af at opføre daginstitution på arealet.

Iflg. Planloven er der lokalplanpligt ved opførelsen af større offentlige byggerier og ved væsentlige ændringer i anvendelsen af ubebyggede arealer. Uspecificeret reservation til offentlige formål kan ikke opfylde en eventuel lokalplanpligt. Det er op til Byrådet at vurdere, om et byggeri er "større" eller en ændring "væsentlig".

Teknisk Forvaltning vurderer, at der ved opførelse af børneinstitution af den forventede størrelse vil være tale om lokalplanpligtigt byggeri. Ikke mindst set i lyset af, at kommuneplanen ikke udlægger området til daginstitutionformål. Offentlighedens inddragelse i planlægningen er således ikke tilgodeset. At der allerede i dag findes et fritidshjem indenfor lokalplanens delområde 4 er i denne sammenhæng underordnet, idet institutionerne er opført inden lokalplanen blev udarbejdet og således var lovlig eksisterende virksomhed.

Forvaltningen finder det vigtigt at lokalplanlægge for daginstitutionen, således at institutionen sikres i forhold til den industri, som området egentlig er udlagt til.

Bevilling: Ingen

**Økonomi og personale-
mæssige konsekvenser:** Ingen

Bilag: -Uddrag af vejledning til planloven
-kort og notat, der angiver mulige daginstitutionsplaceringer

Indstilling: Teknisk Forvaltning anbefaler,
- at der udarbejdes lokalplan og kommuneplantillæg hvis der skal opføres daginstitution på arealet ved Heimdalsvej, og henviser i øvrigt til
- at en daginstitution kan opføres uden yderligere lokalplan på Ventevej, samt
- at en daginstitution kan indarbejdes i forbindelse med den igangværende lokalplanlægning for området omkring den gamle campingplads.

Beslutninger: **Plan og miljøudvalgets møde den 8. oktober 1998:**
Indstillingen tiltrådt.

Sag nr. 133

Facaderenovering af Jyske Bank, Østergade 13-15

Journal nr.: 01.02.05G01/3903 - aw

Lovgrundlag: Lokalplan nr. 30 og 60

Sagsfremstilling:

Jyske Bank har den 19. juni 1998 ansøgt om at måtte udføre tag- og facaderenovering på bankbygningen i Østergade. Der søges om udskiftning af naturskifertag til tegltag, nedtagning af eksisterende kviste og tagvinduer, opfriskning af facaden i samme farve som nu og opsætning af ny skiltning og markiser.

Byplansektionen har vurderet ansøgningen i henhold til lokalplan 60 § 3, som bl.a. fastsætter, at enhver bygningsændring skal godkendes af Byrådet. (Se bilag 1)

Efter at have afholdt møde med Jyske Bank den 17. august for at drøfte renoveringen, har Teknisk Forvaltning med brev af 18. august svaret banken, at ændring af tagmateriale og nedtagning af kviste ikke kan tillades, idet bygningen findes bevaringsværdig og de nævnte træk er væsentlige for bygningens arkitektur. Forvaltningen accepterer nedtagning af små tagvinduer og genopfriskning af facaden, men udbeder sig alternative forslag til skiltning, idet den ansøgte skiltning ikke virker harmonisk på bygningen.

Jyske Bank har med brev af 27. august igen ansøgt om opsætning af samme skiltetype som først ansøgt, vedlagt en grundig beskrivelse af skiltets type. Der er ikke vedlagt alternative skilteforslag. Teknisk Forvaltning har den 8. september svaret herpå, at skiltningen ikke findes tilfredsstillende, idet den med sin store baggrundsplade og stærke grønne farve vil virke dominerende i forhold til det sarte gule hus med de fine detaljer (herunder bånd med blomsterranke-ornament). Endvidere vil den lodrette lysende stribe bryde med facadens vandrette opdeling.

Jyske Bank har herefter udbedt sig et møde om sagen, og der blev afholdt møde med forvaltningen den 28. september. På mødet gjorde forvaltningen endnu engang rede for sin holdning til skiltet og udbad sig et forslag med løse bogstaver opsat på væggen, alternativt malet direkte på væggen. Forvaltningen kunne henvise til eksisterende skiltning på Jyske Banks filial på Vesterbrogade, som er udformet som løse bogstaver.

Jyske Bank accepterede at bevare tagmateriale og kviste, men fandt det urimeligt, at forvaltningen skulle "diktere" bankens skilteløsning, idet banken i øjeblikket kører med det ansøgte skiltekoncept og ønsker genkendelighed i form af ens skiltning overalt. Banken fandt, at man i den nye skiltning har overholdt retningslinierne i kommunens vejledning for udformning af skilte og facader (bilag til lokalplan 60). Banken ønskede

derfor skiltningen vurderet på Plan- og Miljøudvalgsmøde den 8. oktober 1998.

Konklusionen på mødet blev, at Jyske Bank hurtigst muligt og inden PMU-mødet fremsender et alternativt og tilfredsstillende skilteforslag, hvis banken ønsker, at forvaltningen skal anbefale skiltningen for PMU:

Bevilling: Ingen

**Økonomi og personale-
mæssige konsekvenser:** Ingen

Bilag: Uddrag af lokalplan 60 og bilaget hertil (skilte- og facadevejledning)
Jyske Banks 1. forslag til skiltning og facadeudformning
Jyske Banks 2. forslag til skiltning m.m.

Indstilling: Teknisk Forvaltnings stillingtagen til det nye skilteforslag vil foreligge på mødet.

Beslutninger: **Plan og miljøudvalgets møde den 8. oktober 1998:**
Forvaltningen oplyste på mødet, at hverken 1. eller 2. forslag til skiltning fra Jyske Bank kan anbefales af forvaltningen.
Udvalget vedtog at anmode Jyske Bank om at fremsende revideret forslag til skiltning på Østergade og Kocksvej.
Bente Nielsen kan tiltræde Jyske Banks 2. forslag.

Sag nr. 134

Analyse af detailhandelen i Frederiksborg Amt

Journal nr.: 24.02P22/278/1998 - pf

Lovgrundlag: Planloven

Sagsfremstilling: Amtet har meddelt, at tidsplanen for undersøgelsen er følgende:

1. Konsulenten afleverer rapport i november 1998
2. Amtet offentliggør regionplan-debatoplæg i perioden januar til marts 1999.
3. Konsulenten foretager rummelighedsberegninger i 1999, og her forudsættes kommunal deltagelse med oplysninger.
4. Forslag til regionplantillæg om detailhandel sendes i offentlig høring i perioden marts til april 2000.
5. Amtet vedtager regionplantillægget endeligt september 2000.

Amtet har desuden meddelt, på forespørgsel efter sidste udvalgs møde, at konsulentfirmaets interview-teknik med mere vil blive undersøgt nærmere.

Bevilling: Ingen

Økonomi og personale-
mæssige konsekvenser: Ingen

Bilag: Ingen

Indstilling: Teknisk Forvaltning anbefaler, at orienteringen tages til efterretning.

Beslutninger: **Plan og miljøudvalgets møde den 8. oktober 1998:**
Til efterretning.

Sag nr. 135 Ansøgning om dispensation fra Lokalplan nr. 69 til fældning af et af de på lokalplanens kort nr. 2 registrerede træer

Journal nr.: B 253 / 97

Lovgrundlag: Lokalplan nr. 69, § 9 stk. 3

Sagsfremstilling: Bygnings- og Miljøafdelingen har den 18. marts 1998 synet byggeriet på ovennævnte ejendom og konstateret, at der uden tilladelse var fældet ét og beskadiget et andet af de i lokalplanen registrerede træer, som står i rabatten mellem kørebane og fortov på vejarealet.

Ved samtale med håndværkerne på byggepladsen erfarede vi, at det er en entreprenør, der har fældet træet. Der er således handlet i strid med Lokalplanens bestemmelser, jf. kortbilag 2 til lokalplanen.

Den 4. april 1998 meddelte Teknisk Forvaltning til ejerne af ejendommen, at der som kompensation for det fældede træ skal leveres og plantes et tilsvarende træ enten samme sted eller et andet sted efter kommunens anvisning. I brev af 30. juni 1998 præciserede forvaltningen nærmere retningslinier for træets art, størrelse og placering med krav om genplantning på det fældede træs plads.

Ejerne har ved advokat, Advokat Jens Viuff, Havnegade 21 påklaget afgørelsen vedrørende træets placering, idet det anføres, at tilkørsel til ejendommens carport umuliggøres, såfremt træet skal genplantes samme sted, som det fældede.

Advokaten har samtidig ansøgt dispensation fra Lokalplanens bilag 2 og har på ejernes vegne tilbudt at bekoste genplantning af et træ, som det der i størrelse og art er beskrevet i Kommunens brev af 30. juni 1998, placeret et andet sted på Kalvøvej, hvor det ikke generer tilkørselsforholdene til klientens carport, eller generer andre ejendommers tilkørselsforhold.

Naturklagenævnet har skrevet, at de afventer Kommunens afgørelse om dispensationsansøgningen, inden der foretages videre vedrørende den indgivne klage.

Teknisk Forvaltning har besigtiget området og har fundet, at der kan anvises en alternativ placering til plantning af et erstatningstræ, idet der er flere "huller" i træerækken, jf. kort 2 (A). Forslag til placering af erstatningstræet er anført på forslag til kort nr. 2 (B).

Bevilling: Der skal anvises en konto, som kan anvendes ved indbetaling af erstatningsbeløbet.

Økonomi og personale-
mæssige konsekvenser: Ingen

Bilag: Kort nr. 2 (A) fra Lokalplan nr. 69 og forslag til revideret kort nr. 2 (B).

Indstilling: Teknisk Forvaltning indstiller, at den foretagne fældning af ovenfor omtalte træ tages til efterretning på grund af sagens omstændigheder på vilkår, at ejerne planter et tilsvarende træ en seljerøn (*Sorbus intermedia*) størrelse: 25 - 30 cm (stammeomkreds en meter over jorden) inden 1. november 1999, placeret som vist på kort nr. 2 (B) med ansvar for at sikre, at træet gror.

Beslutninger: **Plan og miljøudvalgets møde den 8. oktober 1998:**
Bemærkning under "Bevilling". udgår.
Istedet indstilles, at der ydes garanti for træets vedligeholdelse.
Indstillingen tiltrådt.

Sag nr. 136 Forvaltningen orienterer

Beslutninger:

Plan og miljøudvalgets møde den 8. oktober 1998:

1.

Forvaltningen orienterede om amtets afgørelse i sagen.

Sagen udsendes til udvalget for stillingtagen til anke.

2. Haldor Topsøe - miljøgodkendelse.

Handlingsplan for nedbringelse af støjgener på Linderupvej.

Orientering om virksomhedens forslag til anlæg af pipe-line i Roskilde Fjord. Forslaget er forelagt Kystinspektoratet, som har anmodet kommunen om en udtalelse til sagen.

Udvalget tog til efterretning, at forvaltningen meddeler Kystinspektoratet kommunens principielle accept af forslaget med forbehold for en nærmere vurdering af de miljømæssige påvirkninger.

Sag nr. 137 Eventuelt

Beslutninger:

Plan og miljøudvalgets møde den 8. oktober 1998:

1. Udvalget ønsker en vurdering af genopbygning af nedbrændt ejendom på Vænget.

Forvaltningen udsender notat om sagen til PMU.

2. På udvalgets næste møde drøftes de faglige indlæg og udflugter på Byplanmødet med henblik på en vurdering af, hvilke ideer, udvalget ønsker at arbejde videre med.

Lukket møde

Sag nr. 138 Slåenbjerghuse, Mageskifteaftale med mere med Kuben A/S

Journal nr.: 13.06.01G01/3794 - pf

Lovgrundlag: Bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme

Sagsfremstilling: Den nye lokalplan 82 for Slåenbjerghuse har en anden afgrænsning, end lokalplan 42, som den afløser. Derfor har arealets ejer, Kuben A/S og forvaltningen på forhånd været enige om, at det vil være hensigtsmæssigt at følge den nye lokalplan op med et mageskifte, således at Kuben kommer til at eje det areal, der kan bygges huse på, mens kommunen kommer til at eje hele det offentlige areal i Ådalen. Dette areal indgår som del af en kommende samlet plan for et offentligt område i Ådalen.

Der har været forhånds-enighed om, at mageskiftet skal ske "lige over" således at værdien af den fremtidige byggejord modsvarer værdien af de fremtidige arealer til offentlig park.

Arealerne er nu opmålt, og spørgsmålet om værdifastsættelse er til behandling på ejendomsskattekontoret.

Under drøftelserne med Kuben om den kommende lokalplan har det endvidere været drøftet, hvordan byggemodningsudgifterne for Kuben eventuelt kunne holdes nede på et minimum. Ideen hermed har været at sikre det "sparede" beløb til anvendelse til forbedring af infrastrukturen for fodgængere og cyklister i nærheden af det kommende boligområde. Kuben har udregnet, at besparelsen vil beløbe sig til 355.300 kr., mens forvaltningen har regnet sig frem til, at besparelsen vil udgøre 479.000 kr. plus værdien af to - tre byggegrunde på tilsammen 2.100 m².

Begge spørgsmål er til forhandling med Kuben den 6. oktober, og resultatet heraf vil foreligge til mødet.

Bevilling: Ingen

Økonomi og personale-mæssige konsekvenser: Ingen

Bilag: Kortbilag med arealer, der foreslås mageskiftet.

Indstilling: Teknisk Forvaltning anbefaler, at sagen - i tilfælde af at der opnås et tilfredsstillende forhandlingsresultat med Kuben - sendes til Økonomiudvalg og Byråd til godkendelse, som nødvendigt grundlag for endelig vedtagelse af lokalplan 82.

Forslag til aftale om magelæg vil efterfølgende blive forelagt Tilsynsrådet til godkendelse, jf. bekendtgørelse om offentlig udbud ved salg af kommunens ejendomme.

Hvis der ikke opnås et acceptabelt forhandlingsresultat, anbefales det, at den endelige godkendelse af lokalplan 82 udsættes.

Beslutninger:

Plan og miljøudvalgets møde den 8. oktober 1998:

Forvaltningen oplyste på mødet, at der ved møde med Kuben den 6. oktober 1998 er opnået enighed om vilkårene for magelæg.

Forslag til aftale forelægges Økonomiudvalget den 26. oktober 1998. Udvalget anbefaler sagen overfor Økonomiudvalget.

Lukket møde

Sag nr. 139

Eventuelt

Beslutninger:

Plan og miljøudvalgets møde den 8. oktober 1998:

1. Tillægsgagsorden (udleveret på møde)
2. Notat om nedbrændt bygning i Vænget og
3. Eventuel anke af amtets afgørelse i sag om (sag nr. 136) udsendes til udvalget med anmodning om tilkendegivelse fra udvalgets medlemmer til formanden senest den 18. oktober 1998.